Tweede Kamer der Staten-Generaal 2

Vergaderjaar 2015–2016 **Aanhangsel van de Handelingen**

Vragen gesteld door de leden der Kamer, met de daarop door de regering gegeven antwoorden

2977

Vragen van de leden **Bashir** en **Karabulut** (beiden SP) aan de Minister voor Wonen en Rijksdienst over *huurverlaging bij inkomensdaling* (ingezonden 9 juni 2016).

Antwoord van Minister **Blok** (Wonen en Rijksdienst) (ontvangen 28 juni 2016).

Vraag 1
Wat is uw reactie op het bericht dat bij een inkomensdaling van een huurder de woningcorporatie de huurprijs niet moet terugschroeven?[1]

Vraag 2
Bent u van mening dat wanneer huurverhogingen kunnen plaatsvinden op basis van het inkomen, dan ook huurverlagingen moeten plaatsvinden wanneer het inkomen daalt? Zo nee, waarom voert u dat het beleid niet uit zoals staat aangegeven op de site van de rijksoverheid?[2]

Antwoord 1 en 2
In de wet is sinds 2013 geregeld dat een huurder een huurverlaging kan voorstellen indien het huishoudinkomen na een of meer inkomensafhankelijke hogere huurverhogingen daalt. De regeling is tweeledig:
– Indien het huishoudinkomen daalt tot onder de inkomensgrenzen die bij de laatste twee huurverhogingen is gehanteerd, kan de huurder de huurprijs voorstellen die maximaal toegestaan zou zijn geweest als bij de laatste twee huurverhogingen uitgegaan was van het huidige, lagere inkomensniveau.
– En indien de huurprijs door de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging tot boven de huurtoeslaggrens (€ 710, 68 per maand, prijspeil 2016) is gestegen en het huishoudinkomen tot onder de huurtoeslaggrens (€ 22.100 voor eenpersoonshuishoudens en € 30.000 voor meerpersoonshuishoudens; prijspeil 2016) is gezakt, kan de huurder een huurprijs onder de huurtoeslaggrens voorstellen. De huurder kan daarna dan huurtoeslag aanvragen.

Deze regeling is conform de afspraken in het Woonakkoord van 12 februari 2013 en is vastgelegd in artikel 7:252b van het Burgerlijk Wetboek en artikel

[1] https://www.ftm.nl/artikelen/bij-inkomensdaling-moet-corporatie-huur-niet-terugschroeven
[2] https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurverlaging/vraag-en-antwoord/wanneer-huurverlaging-aanvragen

ah-tk-20152016-2977
ISSN 0921 - 7398
’s-Gravenhage 2016

14 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte. Deze regeling is tegelijkertijd met de overige bepalingen inzake de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging op 16 maart 2013 in werking getreden.
De informatie op rijksoverheid.nl waarna u verwijst[2], is een weergave van de geldende regelgeving en het door dit kabinet gevoerde beleid.
Het artikel waarnaar u verwijst[1] gaat uit van de foutieve veronderstelling dat ik heb gezegd dat een woningcorporatie de huurprijs na een inkomensdaling van de huurder niet moet terugschroeven. In het AO Diverse woononderwerpen van 25 mei 2016 en het daarop volgende VAO van 31 mei 2016 heb ik echter aangegeven dat in de wet al een mogelijkheid voor huurverlaging na inkomensdaling na een of meer inkomensafhankelijke huurverhogingen geregeld is en dat die regeling conform de afspraken uit het Woonakkoord is en dat ik niet bereid ben een verdergaande regeling in te voeren.

Vraag 3
Van hoeveel huurders die afgelopen jaren inkomensafhankelijke huurverhogingen hebben gekregen, is het inkomen gedaald zodat zij in een lagere inkomenscategorie vallen en een huurverlaging zouden moeten krijgen? Hoeveel van hen hebben daadwerkelijk huurverlaging gekregen?

Antwoord 3
In het AO Diverse woononderwerpen van 25 mei 2016 heb ik toegezegd dat ik dit najaar bij de woningcorporaties ga navragen hoe vaak zij de huurprijs op voorstel van de huurder wegens inkomensdaling hebben verlaagd.

Vraag 4
Waarom handhaaft u verhoogde huurprijzen voor huurders die in inkomen zijn gedaald, en straft u daarmee rechtmatig huurders van sociale huurwoningen door hen elke maand opnieuw de huurverhoging te laten betalen, terwijl zij bij een verhuizing deze verhoging niet zouden hoeven te betalen?

Antwoord 4
Zoals ik in antwoord 1 en 2 heb aangegeven, biedt de wet aan huurders van wie het inkomen na een of meer inkomensafhankelijke huurverhogingen (substantieel) daalt de mogelijkheid om een huurverlaging aan de verhuurder voor te stellen.
Het huurbeleid kent alleen een inkomensafhankelijke huurverhoging, niet een inkomenafhankelijke huurprijs. De (maximale) huurprijs van een woning is afhankelijk van de kwaliteit van de woning. Die woningkwaliteit wordt met het woningwaarderingsstelsel uitgedrukt in punten en aan een puntenaantal wordt een maximale huurprijsgrens toegekend (hoe meer punten, hoe hoger de maximale huurprijsgrens van de woning). Indien de huurprijs door de voorgestelde huurverhoging boven de maximale huurprijsgrens van de woning uitstijgt, kan de huurder met succes bezwaar maken tegen het huurverhogingsvoorstel.
Het is geen vaststaand gegeven dat een huurder bij een verhuizing de verhoogde huurprijs niet zou hoeven te betalen. Dat is afhankelijk van de hoogte van de huurprijs die de huurder voor de (oude) woning betaalt, van het type verhuurder van de nieuwe woning (een woningcorporatie is of niet), van de inkomenscategorie van de huurder en de woningkwaliteit van de nieuwe woning.
Sinds 1 juli 2015 moeten woningcorporaties jaarlijks minimaal 80% van hun vrijgekomen sociale huurwoningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen tot € 35.739 (prijspeil 2016). Verder mag 10% naar huishoudens met een inkomen tussen € 35.739 en € 39.874 (prijspeil 2016) en 10% naar de hogere inkomens. En voor de laagste inkomens geldt dat woningcorporaties jaarlijks bij hun woningtoewijzing aan 95% van de huishoudens met een inkomen onder de huurtoeslaggrens (€ 22.100 voor eenpersoonshuishoudens en € 30.000 voor meerpersoonshuishoudens; prijspeil 2016) een woning moeten toewijzen met een huurprijs die niet hoger is dan de aftoppingsgrens (€ 586,68 voor een- en tweepersoonshuishoudens en € 628,76 voor meerpersoonshuishoudens; prijspeil 2016).
Voor sociale huurwoningen van beleggers of particuliere verhuurders gelden geen (maximale) inkomensgrenzen.

Vraag 5
Hoe verhoudt uw oproep de huren niet te verlagen zich tot de uitspraak van de Kamer waarin u het verzoek heeft gekregen huurverlaging bij woningcorporaties te stimuleren? Kunt u uw antwoord toelichten?[3]

Antwoord 5
Zoals ik in antwoord 1 en 2 heb aangegeven, heb ik geen oproep gedaan om de huren niet te verlagen. Ik heb slechts aangegeven dat ik niet bereid ben om de bestaande huurverlagingsmogelijkheid (zie het antwoord op vragen 1 en 2) te verruimen.
In mijn brief van 19 februari 2016 (Kamerstuk 32 847, nr. 218) heb ik in reactie op de motie Karabulut/Monasch[3] over het stimuleren van toegelaten instellingen tot huurverlaging zodat mensen huurtoeslag kunnen aanvragen, aangegeven dat de wet al een dergelijke huurverlagingsmogelijkheid biedt voor huishoudens waarvan het inkomen na een of meer inkomensafhankelijke huurverhogingen is gedaald en dat het verhuurders in overige gevallen vrij staat om de huurprijs te verlagen. Het probleem bij dit laatste is dat de verhuurder niet het recht heeft de huurprijs ook weer in één keer naar het oude niveau te verhogen indien het huishoudinkomen weer is gestegen.
Met de huursombenadering zoals die per 1 januari 2017 geldt, is het basishuurverhogingspercen-tage gesteld op inflatie+2,5%. Dat biedt verhuurders al de mogelijkheid om een relatief lage huurprijs met de jaarlijkse huurverhogingen enigszins versneld te verhogen. De extra huurverhoging voor huishoudens met een inkomen boven de toewijzingsgrens voor corporatiehuurwoningen biedt verhuurders de mogelijkheid om indien het huishouden een inkomensstijging tot boven die grens heeft doorgemaakt, de huurprijs in grotere sprongen te verhogen (inflatie+4%). Met deze instrumenten kunnen verhuurders een afgewogen keuze maken of zij bereid zijn de huurprijs bij een inkomensdaling van huurders vrijwillig te verlagen, en zo ja, in welke mate.

[3] Kamerstuk 32 847, nr. 159